



RESOLUCIÓN N° 152-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de marzo de 2018

VISTO:

El expediente N° 963-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MAX HUGO INGA BATALLA e ISABEL BETZABÉ MARTÍNEZ VERA DE INGA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 236,96 m², ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito parcialmente a favor del Estado, en la partida registral N° 12038352 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 41001; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40511-2017), Max Hugo Inga Batalla e Isabel Betzabé Martínez Vera de Inga (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Jose Luis Peña Arce, en noviembre de 2017 (fojas 4); **b)** plano perimétrico – localización suscrito



por el arquitecto Jose Luis Peña Arce, en noviembre de 2017 (fojas 7); y, **c)** plano de localización – ubicación suscrito por el arquitecto Jose Luis Peña Arce, en noviembre de 2017 (fojas 47).

4. Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44793-2017) (fojas 48), “los administrados” designan como su representante al señor José Luis Augusto Peña Arce y adjuntan entre otros, la copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 1672-2017-MML-GDU-SPHU expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 14 de noviembre de 2017 (fojas 51).

5. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

9. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 068-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018 (fojas 54), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** que si bien en su solicitud de venta, descrita en el tercer considerando de la presente resolución, ha peticionado un área de 1 236,96 m², del desarrollo de los documentos técnicos adjuntados a la solicitud y de lo indicado en ellos (memoria descriptiva y planos), se obtuvo como resultado el área





RESOLUCIÓN N° 152-2018/SBN-DGPE-SDDI

de 1 328,04 m², el cual es materia del presente análisis; ii) 708,81 m² (53,37% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12038352 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, iii) 619,23 m² (46,63% de “el predio”) no cuenta con inscripción a favor del Estado, ya que se encuentra inscrita a favor de particulares, según nuestra base gráfica en la partida registral N° 11063353 (fojas 58) y fichas N° 251375 y N° 1652577 (cerrada) (fojas 59) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, no descartándose duplicidad con otras partidas; y, iv) “el predio” cuenta con zonificación Zona de Recreación Pública-ZRP, Áreas de Tratamiento Normativo I y III, de conformidad con la Ordenanza 1144-MML, actualizada por Ordenanza N° 1661-MML del 2013.



12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede el 46,63% de “el predio” (619,23 m²) no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ya que se encuentra inscrito a favor de terceros por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución.

13. Que, asimismo respecto del área restante es decir el 53,37% de “el predio” (708,81 m²), “los administrados” solicitan la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



14. Que, de la memoria descriptiva adjunta al documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución suscrita por el arquitecto José Luis Peña Arce, se señala que realizada la constatación en “el predio” se ha verificado que han construido una vivienda de material noble de tres pisos, destinada a casa habitación, de lo cual se colige que “el predio” viene siendo destinado al uso de vivienda (fojas 4).



15. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, “el predio” cuenta con zonificación Zona de Recreación Pública-ZRP, Áreas de Tratamiento Normativo I y III, lo que concuerda con el Certificado de Zonificación y Vías N° 1672-2017-MML-GDU-SPHU expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 51), señalando como usos permitidos: “zonas destinadas a las actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios para uso público irrestricto. Se considera dentro de este uso a los parques, plazas y zonas ribereñas de las playas marítimas y de los ríos”. Con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que el 46,63% de "el predio" (619,23 m²) se superpone con área de propiedad de particulares, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, conforme se indicó en el décimo segundo considerando de la presente resolución, y que respecto del área restante 53,37% de "el predio" (708,81 m²), inscrita a favor del Estado "los administrados" no cumplen con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" en la medida que viene destinando "el predio" para fines de vivienda, evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación (ZRP); motivos por los cuales la solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, respecto del 53,37% de "el predio" (708,81 m²), inscrita a favor del Estado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 217-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0166-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MAX HUGO INGA BATALLA e ISABEL BETZABÉ MARTÍNEZ VERA DE INGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

POI 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES